

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)**

vom 30. März 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. März 2023)

zum Thema:

**Emmaus-Kirchhof: Bebauung eines Friedhofswaldes mit bis zu 500 Wohnungen**

und **Antwort** vom 17. April 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. April 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 15220  
vom 30.03.2023

über Emmaus-Kirchhof: Bebauung eines Friedhofswaldes mit bis zu 500 Wohnungen

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Neukölln um Stellungnahme gebeten, welche von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1:

In welchem Stadium befindet sich der Bebauungsplan-Nr. XIV-286a, Bezirk: Neukölln (Aufstellungsbeschluss: 25.06.1991), wann ist mit der Beschlussfassung in der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln zu rechnen; wann erfolgt die Festsetzung?

Antwort zu 1:

Der Bebauungsplan XIV-286a wird derzeit für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vorbereitet. Entsprechend eines Antrags der BVV (Drs. 0664/XXI) erfolgt zuvor eine Beratung im zuständigen Fachausschuss - vorgesehen für den 18.04.2023. Nähere terminliche Aussagen/ Zeitleiste sind erst im Anschluss möglich.

Frage 2:

Wer verfolgt welche Zielstellungen und inhaltliche Festsetzungen für ein Baurecht auf dem Friedhof?

Antwort zu 2:

Vorrangiges bezirkliches Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer Geschossfläche GF von 48.105 m<sup>2</sup> auf den ehemaligen Friedhofsflächen sowie – ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-286a – einer Geschossfläche GF von 10.780 m<sup>2</sup> auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Mariendorfer Weg 41. Die Erschließung wird durch die Festsetzung privater Verkehrsflächen sichergestellt. Der besondere Charakter der Quartiersstruktur des ehemaligen Emmaus-Friedhofs spiegelt sich in der Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ entlang der Mittelachsen sowie Queralleen wieder. Darüber hinaus werden weitere Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt. Hierdurch werden gleichermaßen Belange des Natur- und Artenschutzes, des Baumschutzes sowie der Gartendenkmalpflege angemessen berücksichtigt. Das Bebauungsplanverfahren wird unter Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt.

Frage 3:

Falls ja, warum hat die Vivico das Grundstück nicht einem landeseigenen Wohnungsunternehmen angeboten?

Antwort zu 3:

Hierzu liegen keine Informationen vor.

Frage 4:

Wer ist Eigentümer\*in des Planareals? Wer hat die Fläche wann an wen verkauft? Ist die BUWOG Eigentümerin?

Antwort zu 4:

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und hat mehrfach den/die Eigentümer/in gewechselt. Eigentümerin ist die BUWOG.

Frage 5:

Wie lautet die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in der Rechtsprüfung?

Antwort zu 5:

Die Rechtsprüfung erfolgt unmittelbar vor der Beschlussfassung, eine Stellungnahme kann demzufolge noch nicht vorliegen.

Frage 6:

Welche wesentlichen Einwendungen sind in der frühzeitigen Beteiligung, welche in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), welche in der Öffentlichen Auslegung vorgetragen worden?

Antwort zu 6:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden im Wesentlichen Belange des Natur- und Artenschutzes sowie zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) geltend gemacht (siehe Antwort zu Frage 7). Im Rahmen der Beteiligung

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Wesentlichen Belange des Natur- und Artenschutzes, zum Lärm und Verkehr, zum Tunnelbauwerk BAB A 100 sowie zum Denkmalschutz geltend gemacht. Dies entspricht auch den Themenfeldern im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB steht derzeit noch aus (siehe Antwort zu Frage 1).

Frage 7:

Wie sind die bisherigen Einwendungen abgewogen worden (bitte detailliert auflisten)?

Antwort zu 7:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Februar 2013) erfolgte eine schriftliche Stellungnahme eines Naturschutzvereins, die wie folgt berücksichtigt wurde:

- Erhalt der Quartiersstrukturen sowie der besonders wertvollen Baumbestände entlang der Mittel- und Queralleen sowie Erhalt des Vegetationsbestands im westlichen Bereich durch Festsetzung privater Grünflächen, weitestgehender Schutz / planungsrechtliche Sicherung der besonders wertvollen Baumbestände,
- Untersuchung sämtlicher Belange von Natur und Landschaft im Geltungsbereich und in der Umgebung im Umweltbericht, Erarbeitung eines detaillierten Baumkatasters und einer artenschutzrechtlichen Untersuchung,
- Untersuchung nach dem „ausführlichen Verfahren“ des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, Ersatzmaßnahmen / -Planungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets,
- Änderung des Flächennutzungsplanes und Darstellung als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) im Parallelverfahren durch die Senatsverwaltung (FNP-Änderung 04/11, Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin am 11.10.2013).

Darüber hinaus haben öffentlichen Informationsveranstaltungen stattgefunden. Weitergehende, durch Beschlussfassung erfolgte Abwägungsentscheidungen sind bisher nicht erfolgt.

Frage 8:

In welcher Weise ist der direkt angrenzende Bezirk Tempelhof-Schöneberg eingebunden?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurde als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 10.05.2017 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass die Umnutzung in ein Wohngebiet mit großem Grünflächenanteil, der Erhalt eines Großteils des geschützten Baumbestands, die Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft und im weiteren Verfahren, die Benennung der Flächen für Kompensationsmaßnahmen begrüßt werden. Mit Schreiben vom 8.10.2018 wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken geäußert.

Frage 9:

Handelt es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans für diesen Bereich des Friedhofs um eine bereits entwidmete Friedhofsfläche? Falls nein, teilt der Senat die Auffassung, dass Berlin mehr Friedhofsflächen durch sich verändernde Bestattungskultur und wachsende Bevölkerung benötigt als im Friedhofsentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 vorgesehen; falls ja, ist eine Wiederwidmung möglich?

Antwort zu 9:

Es handelt sich um eine bereits entwidmete Friedhofsfläche. Da die genannte Fläche sich nicht mehr im Eigentum eines Friedhofsträgers befindet, kann eine erneute Widmung der Friedhofsfläche ausgeschlossen werden.

Frage 10:

Wann ist die Aktualisierung des mittlerweile 17 Jahr alten Friedhofsentwicklungsplans vorgesehen; wie lauten die konkreten Zeitschritte?

Antwort zu 10:

Eine Aktualisierung des Friedhofsentwicklungsplans ist aktuell nicht vorgesehen.

Frage 11:

Trifft es zu, dass das Bebauungsplanareal durch Spontanbewaldung mittlerweile mindestens 725 Bäume aufweist? Welchen Stammumfang haben die Bäume; wie viele geschützte Bäume gibt es?

Antwort zu 11:

Nach dem Baumkataster stehen auf der Fläche des ehemaligen Emmauskirchhofs 207 Bäume, die der Berliner BaumSchVO unterliegen, 112 nicht geschützte Laubbäume und 364 nicht geschützte Nadelbäume. Somit stehen auf dieser Fläche 683 Bäume unterschiedlicher Kategorien. Eine Auflistung der Stammumfänge liegt nicht vor, da gemäß Anlage 1 der BaumSchVO für die Ermittlung des Ausgleichs nicht der Stammumfang, sondern die Schadstufen genutzt werden.

Frage 12:

Handelt es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplans für diesen Bereich des Friedhofs um ein geschütztes Gartendenkmal; falls nein, welche Konsequenzen hat dies für die wertvolle Substanz der teils alten dickstämmigen Bäume; falls ja, was hat dies für Einschränkungen bei der Bebauung zur Folge?

Antwort zu 12:

Das Bebauungskonzept wurde mit dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde intensiv abgestimmt. Der Emmaus-Kirchhof ist als Gartendenkmal in die Denkmalliste Berlin eingetragen. Ein Teil des Geltungsbereichs des B-Planentwurf XIV-286a liegt auf dem Friedhof. Der Bebauungsplan sieht nach derzeitigem Kenntnisstand einen möglichst weitgehenden Erhalt des Baumbestandes und der Quartiersstruktur vor. Neben der Sicherung von naturnahen Grünflächen im Plangebiet und einem Erhalt von 110 geschützten Bestandsbäumen führt dies zu Höhenbeschränkungen für die Baufelder, die an die

verbleibenden Friedhofsflächen, außerhalb des Plangebiets, angrenzen (maximal 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss). Darüber hinaus ist eine denkmalgerechte Anpflanzung von Bäumen auf dem verbleibenden Gartendenkmal außerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Frage 13:

Handelt es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans für diesen Bereich des Friedhofs um Wald im Sinne des Landeswaldgesetz Berlin? Falls ja, ist eine Waldumwandelungsgenehmigung gemäß § 6 Landeswaldgesetz Berlin erforderlich; falls nein, wann ist der Spontanwald den Berliner Forsten zur Begutachtung vorgelegt worden und welche Stellungnahme haben die Berliner Forsten abgegeben?

Antwort zu 13:

Nein. Die Berliner Forsten haben hierzu entsprechende Stellungnahmen am 22.08.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie am 18.09.2018 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben. Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV -286a umfasste Teil des Emmaus-Kirchhofs wurde im August 2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden durch die Berliner Forsten vor Ort begutachtet. Hierbei wurde festgestellt, dass Teile des Areals zwar einen waldähnlichen Charakter aufweisen. Die Eigenschaft des Geländes als Friedhof / Nutzung als Begräbnisstätte steht aber gem. § 2 Abs. 4 Nr. 2 Landeswaldgesetz Berlin formal der Feststellung der Waldeigenschaft im Sinne des Berliner Landeswaldgesetzes entgegen. Dies haben die Berliner Forsten mit Stellungnahme vom 22.08.2017 dem Stadtentwicklungsamt Neukölln (Fachbereich Stadtplanung) mitgeteilt.

Frage 14:

Falls Frage 10. ja, wo soll der Waldausgleich erfolgen? Ist anstelle von Waldausgleich eine Zahlung als Ausgleichsabgabe vorgesehen?

Antwort zu 14:

Entfällt.

Frage 15:

Warum ist der Bebauungsplan nicht in die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übergegangen, wo doch nach § 7 Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 Nr. 5 ein dringendes Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen besteht, wenn Wohnungsbauvorhaben wegen ihrer Größe (ab 200 Wohneinheiten) oder Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind? Trifft es zu, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Verfahren nicht an sich gezogen hat, weil das Bezirksamt Neukölln Baurecht für rund 500 Wohnungen auf einem Friedhof bedenkenlos zusichert?

Antwort zu 15:

Wenn ein dringendes Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen berührt ist, wird das Verfahren nach § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

durchgeführt. Das bedeutet, dass gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 5 AGBauGB vom 1. April 2022 die zuständige Senatsverwaltung über Verfahrensschritte, sämtliche Beschlüsse und wesentliche Änderungen der Planung zu informieren ist. Damit wird gewährleistet, dass eine Beeinträchtigung eines dringenden Gesamtinteresses Berlins an Bebauungsplänen frühzeitig erkannt werden kann. Der Bebauungsplan XIV-286a berührt zwar dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 (Verkehr) und nach Nr. 5 (Wohnungsbauvorhaben). Eine Beeinträchtigung dieser Gesamtinteressen ist jedoch bislang nicht erkennbar gewesen, sodass ein Eingriff nach § 13a Abs. 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) auch nicht erfolgt ist. Die federführende Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens durch den Bezirk Neukölln entspricht der Zuständigkeitsverteilung gemäß § 4 AZG. Mit Entwidmung der Friedhofsflächen im Jahre 2014 können die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Wie in jedem Bebauungsplanverfahren sind auch beim Bebauungsplanverfahren XIV-286a die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbauch (BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies schließt im vorliegenden Fall bspw. insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) und des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ein. Mit der Vorhabenträgerin ist ein städtebaulicher Vertrag vereinbart worden, der unter anderem dem Belang der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung trägt, indem mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum als ein wesentlicher Bestandteil enthalten ist. Die Inhalte städtebaulicher Verträge gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden mit der Wohnungsbauleitstelle abgestimmt. Ferner sind bspw. Abstimmungen zum Denkmalschutz in die Planung eingeflossen.

Frage 16:

Wie bewertet der Senat den bezirklichen Bebauungsplan auf einem Friedhof respektive Wald/Wäldchen/Friedhofswald vor dem Hintergrund der Aussagen im Umweltgerechtigkeitsatlas: „Die direkte Umgebung des Emmaus-Kirchhofs wird laut Umweltgerechtigkeitsatlas (2021/22) bereits als extrem belastet eingestuft. Der Neubau auf dem Gelände der ehemaligen Klinik sowie am Mariendorfer Weg verändert bereits jetzt durch die über 600 neuen Wohneinheiten merklich den Nutzungsdruck auf die bestehenden Frei- und Grünflächen im Park über der A100“?

Frage 17:

Warum weist der Senat nicht den Bezirk an, eine Bauverbotszone auszuweisen, um die ökologisch äußerst wertvolle Fläche als Kaltluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet in einer der dichtesten Bebauungen Europas, Neukölln-Nord, zu erhalten und eine zukunftsweisende Stadtentwicklungspolitik vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimawandelfolgenanpassung einzuschlagen?

Antwort zu 16 und 17:

Im Zusammenhang mit Antwort zu Frage 11. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein differenziertes Außenanlagenkonzept erarbeitet. Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden zum Ausgleich und Ersatz im Bebauungsplan gesichert. Es werden Eingriffe in den wertvollen Baumbestand vermieden, abgängige Bäume ersetzt und bestehende Bäume innerhalb der privaten Grünflächen erhalten. Die Anpflanzung von ca. 34 Bäumen im Geltungsbereich trägt zur Kompensation des Verlustes durch die Baumfällungen bei.

So kann ein Teil der Eingriffe in den Baumbestand im Geltungsbereich kompensiert werden. Aufgrund der Erhaltung eines Großteils der Altbäume in den ausgewiesenen privaten Grünflächen können hier nur wenige zusätzliche Bäume angepflanzt werden. Die Befestigung der Wege in den Grünflächen, sowie der nicht unterbauten, oberirdischen Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau dient einerseits der Minimierung der Versiegelung. Insbesondere können aber so die Aufbaustärken der Wege im Bereich der Baumwurzeln individuell angepasst und der Schutz der Wurzeln verbessert werden. Eine Freifläche von 6 380 m<sup>2</sup> wird mit dem vorhandenen Baumbestand erhalten, als naturhaushaltswirksame Flächen und für die Erholung und Freizeit. Begrünte Dächer stehen als Pflanzenstandort zur Verfügung und bieten Pflanzen und Tieren einen Lebensraum. Pflanzen dämmen die Dächer sowohl im Sommer als auch im Winter gegen Temperaturextreme ab. Durch ihren Einfluss auf das Klima (insbesondere Verdunstung) und die Lufthygiene (Staubbindung) verbessern sie das Mikroklima. Begrünte Dächer halten darüber hinaus Niederschlagswasser zurück und verringern damit den Anteil an Niederschlagswasser, das versickert werden muss oder in die Kanalisation abgegeben wird. Für den Luftaustausch ist keine Veränderung durch die Planung gegenüber dem Bestand zu erwarten. Es wurde keine Differenz zwischen den Wertpunkten des Vor- und Nach-Eingriffszustandes festgestellt.

Frage 18:

Teilt der Senat die Ansicht, dass der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 mit rund 200.000 Wohnungen mehr Baufläche ausweist als aktuell benötigt wird und vorrangig die Flächen aus dem StEP Wohnen bebaut werden sollten, die bereits versiegelt sind?

Antwort zu 18:

Nein.

Frage 19:

Teilt der Senat die Ansicht, dass weitere hochpreisige Eigentumswohnungen nicht das Berliner Wohnungsproblem lösen werden, jedoch mit deren Bau wertvolle ökologische Fläche dauerhaft verloren geht?

Antwort zu 19:

Nein.

Frage 20:

Wie hoch sind die klimaschädlichen Emissionen beim Bau der rund 500 Wohnungen und wie hoch ist die Vernichtung der gebundenen klimaschädlichen Gase in den Bäumen des Emmaus-Kirchhofs, ergo die Gesamtklimabilanz des Projektes?

Antwort zu 20:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine schutzgutbezogene Bewertung sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die einen vollständigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebiets beinhaltet. Eine Gesamtbilanz klimaschädlicher Gase durch den Neubau liegt hierzu nicht vor. Eine rechtliche Grundlage hierfür besteht auch nicht.

Frage 21:

Hält es der Senat für erforderlich, diese Klimabilanz künftig in jedem Bebauungsplan auszuweisen, die dadurch Teil der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Willensbildung wird?

Antwort zu 21:

Klimabilanzen werden zwar nicht im Bebauungsplan ausgewiesen, sie sind aber Teil der Öffentlichkeitsbeteiligung, wenn Wald in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden soll. Denn die Umwandlung aufgrund eines Bebauungsplans ist nur zulässig, wenn darin die hierfür erforderlichen vollständigen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt oder durch städtebaulichen Vertrag geregelt sind. Dies kann nur auf Grundlage einer Klimabilanz erfolgen, weil nur so der Kompensationsbedarf festgestellt werden kann.

Frage 22:

Wie verhindert der Senat das vom Bezirksamt faktisch angekündigte Kettensägenmassaker an rund 725 Bäumen?

Antwort zu 22:

Vorliegend ist mit der Fällung von 97 nach BaumSchVO geschützten Bäumen zu rechnen. Diese werden vollständig innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Berlin, den 17.4.23

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen